gemeente Binnenmaas

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Binnenmaas.

Nr. 16823

15 februari 2016

Afwijkingenbeleid gemeente Binnenmaas 2016

1.ALGEMEEN

1.1 aanleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Met de invoering van deze wet zijn verschillende vergunningen vervangen door de omgevingsvergunning. Die vergunning kan betrekking hebben op verschillenden activiteiten in het kader van de fysieke leefomgeving. Onder "activiteiten" worden onder andere bouwen en slopen verstaan, maar ook het gebruiken van een perceel of bouwen in strijd met het bestemmingsplan.
Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik wordt onder meer getoetst aan het bestemmingsplan. Als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan moet de omgevingsvergunning in beginsel worden geweigerd. In de Wabo is bepaald dat een aanvraag in dat geval van rechtswege een verzoek is om van het bestemmingsplan af te wijken. Burgemeester en wethouders moeten vervolgens afwegen of zij van het bestemmingsplan af willen wijken. Het gaat bij het afwijken van het bestemmingsplan om een bevoegdheid en niet om een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen de vergunningen weigeren indien medewerking ongewenst is.
Er zijn drie manieren om van het bestemmingsplan af te wijken. Deze zijn beschreven in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1°, 2° en 3° van de Wabo.
•Binnenplanse vrijstellingen(onder 1°)
Hier regelt de Wabo het afwijken met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.
•Kleine buitenplanse afwijkingen(onder 2°)
De Wabo regelt dat, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verleend kan worden in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Hiermee wordt verwezen naar de 'kruimelgevallenlijst' van artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).
•"Wabo projectbesluiten" (onder 3°)
•Hier worden de overige afwijkingen geregeld. Aan deze afwijkingen kan medewerking worden verleend indien de aanvraag voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.
Deze beleidsnotitie heeft alleen betrekking op de tweede categorie van gevallen. In artikel 4 van Bijlage II Bor staat omschreven om welke gevallen het gaat. Over het algemeen wordt deze categorie aangeduid als "kruimelgevallen" omdat zij van ondergeschikte planologische betekenis zouden zijn. Die term is verraderlijk omdat op basis van het huidige artikel 4 Bijlage II Bor ook zwaardere afwijkingen (tijdelijk) mogelijk kunnen worden gemaakt.

1.2Behoefte aan beleid

Beslissingen op aanvragen voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij hoort tevens een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit. Met het oog op de rechtsgelijkheid van de aanvragers en de uniformiteit van de toepassing van de regelgeving is het bovendien van belang dat er duidelijkheid bestaat over de gevallen waarin burgemeester en wethouders het wenselijk vinden om een omgevingsvergunning te verlenen en in welke gevallen niet. Met het onderstaande afwijkingenbeleid is beoogd deze duidelijkheid te verschaffen. In het beleid staan de gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo. Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan wordt het plan in principe acceptabel geacht.

Beleid vergroot niet alleen de rechtszekerheid voor de aanvrager van de vergunning en andere belanghebbenden. Het heeft daarnaast als voordeel dat de toewijzing of afwijzing niet per geval uitgebreid hoeft te worden gemotiveerd. In beginsel kan op grond van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden volstaan met een verwijzing naar het beleid. Bij het behandelen van aanvragen om omgevingsvergunning is dat relevant omdat voor deze categorie van afwijkingen de reguliere procedure van toepassing is. Dat betekent dat er binnen 8 weken een besluit op de aanvraag moet zijn genomen. Deze beslistermijn kan éénmalig met 6 weken worden verlengd. Het opstellen van het beleid zorgt daarom voor

een efficiëntere besluitvorming. Daarnaast bevordert het de uniformiteit van de toepassing van de regelgeving.
Het opstellen van deze beleidsregels is een van de activiteiten uit het Verbeterplan Vergunningverlening dat in juli 2015 is vastgesteld. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd.

1.3Reikwijdte beleid

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek waarin het ruimtelijke beleid van de gemeente vastgelegd wordt. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een gedegen ruimtelijke afweging gemaakt. In het bestemminsplan wordt aangegeven waar kan worden gebouwd, met welke afmetingen en hoe percelen en gebouwen mogen worden gebruikt. De geboden mogelijkheden worden als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd. Bij het beslissen over aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan, moet afgewogen worden of de afwijking ruimtelijk gewenst is. In deze beleidsnota is die afweging voor een aantal gevallen al (soms deels) gemaakt. Afhankelijk van de situatie, kan het zijn dat er nog een nadere afweging moet worden gemaakt. Zo moet er soms nog gekeken worden of er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.
Het beleid vormt dus als het ware een schil om het bestemmingsplan die ruimte biedt om hiervan af te wijken. Past een aanvraag niet binnen dit beleid, dan wordt er in principe geen medewerking verleend aan het plan.
Bij aanvragen die niet voldoen aan het beleid zal er in ieder geval ook altijd met een aanvrager worden gezocht naar alternatieven die wel voldoen aan het beleid. Bij de behandeling van verzoeken wordt zoveel mogelijk met de aanvrager meegedacht.

1.4Afwijkingsmogelijkheid

In artikel 4:84 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan in overeenstemming met vastgesteld beleid handelt, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit deze bepaling vloeit voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om van beleidsregels, zowel in positieve als in negatieve zin, af te wijken. Van die mogelijkheid kan alleen in bijzondere gevallen gebruik worden gemaakt. Het afwijken van beleidsregels is mogelijk en soms ook nodig als er stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen zijn die hiertoe aanleiding geven. Daarnaast kan het voorkomen dat de bestemming van naastgelegen gronden en bouwwerken of de belangen van derden een reden vormen om van het beleid af te wijken. Ook andere ruimtelijke belangen kunnen leiden tot een afwijking van de beleidsregels. Indien burgemeester en wethouders besluiten tot het afwijken van deze beleidsregels, zowel in positieve als in negatieve zin, zal wel uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden waarom er van deze regels afgeweken wordt. De kaders die opgenomen zijn in deze notitie zijn beleidsregels in de zin van artikel 1:3, lid 4 Awb en zijn als zodanig gepubliceerd.

1. 5 L eeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het (wettelijk) kader van gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor. Artikel 4 bestaat uit verschillende onderdelen op basis waarvan verschillende categorieën van bouwwerken en activiteiten mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 3 wordt per onderdeel ingegaan op de beleidsregels en wordt hierop, indien nodig, een korte toelichting gegeven. Op deze manier ontstaat inzichtelijk en uniform beleid en daarmee duidelijkheid voor zowel de aanvrager als de vergunningverlener. Hoofdstuk 4 bevat vervolgens de algemene regels en slotbepalingen.

1.6 Mandatering

Voor de vergunningverlening op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor heeft het college van burgemeester en wethouders mandaat verleend aan de teamleider Omgevingszaken en de behandelend ambtenaar. Indien de aanvraag voldoet aan deze beleidsregels zal gebruik gemaakt worden van dit beleid. Bij afwijkingen, strijdigheid of politiek gevoelige aanvragen zal overeenkomstig het mandaatbesluit met de portefeuillehouder worden afgestemd. Medewerking wordt alleen verleend indien de verhaalsovereenkomst planschade (zie onder 3.2) is getekend.

2.BELEIDSREGELS/TOELICHTING

2.1 uitgangspunten

Algemeen
In deze beleidsnota wordt op enkele plaatsen verwezen naar het beleid zoals dit was vastgesteld ter uitvoering van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit artikel is bij de inwerkingtreding van de Wabo vervallen. Een deel van de oude beleidsregels is overgenomen bij de laatste herziening van de bestemmingsplannen. Deze artikelen komen daarom niet meer terug in deze beleidsregels.

Binnen/buiten bebouwde kom
In de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Voor de grens hiertussen is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de provinciale kaart 'bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)'. Er wordt gebruik gemaakt van de meest recente versie. Deze kaart is digitaal beschikbaar via www.pzh.nl.

Begripsbepalingen /wijze van meten
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt gemeten overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het initiatief zal worden gerealiseerd. Bovendien wordt uitgegaan van de in dat bestemmingsplan gehanteerde definities. Indien er geen definitie voor de aangevraagde activiteit is opgenomen wordt aangesloten bij de definities in de andere bestemmingsplannen van de gemeente Binnenmaas, of indien dat geen uitkomst biedt, bij het hetgeen in het algemeen spraakgebruik onder de activiteit wordt verstaan.

2.2 beleidsregels en toelichting

In het onderstaande zijn de verschillende leden van artikel 4 bijlage II Bor in een blauw kader geplaatst. Per lid worden verschillende categorieën van bouwwerken en activiteiten besproken waarvoor beleid is geformuleerd. Soms zijn er bij een artikellid nog andere categorieën denkbaar maar indien deze niet zijn genoemd, dan is hiervoor (nog) geen beleid geformuleerd. Per categorie wordt indien nodig een korte toelichting gegeven.

Tekst artikel 4 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
b. de oppervlakte niet meer dan 150 m ^{2} .

I Bijbehorende bouwwerken en uitbreiding voor de voorgev elrooilijn in het buitengebied
In principe wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van gebouwen of bouwwerken voor de voorgevelrooilijn. Alleen uitbreidingen van gebouwen in de vorm van erkers bij woningen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de op grond van het bestemmingsplan maximaal toegestane inhoudsmaat van de woning met bijgebouwen mag niet worden overschreden;
b. de horizontale diepte mag maximaal 1,50 meter bedragen;
c. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden, tot aan de bestemmingsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen;
d. de breedte mag maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen;
e. de goothoogte mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw 0,25 meter bedragen;
f. er mag worden afgeweken van het bepaalde onder I a, indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zoals reeds vergunde situaties en/of omgevingstype, hiertoe aanleiding bestaat.

Toelichting
Deze beleidsregels zijn één op één overgenomen uit de geactualiseerde bestemming s plannen voor de dorpen met de extra voorwaarde dat de op grond van het bestemming s plan maximaal toegestane inhoudsmaat van de woning met bijgebouwen niet mag wo r den overschreden . Dit vanwege het ontbreken van een dergelijke regeling in het gea c tualiseerde bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Aan grotere bouwwerken voor de voorgevel wordt geen medewerking verleend.

II Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen ervan op zij- en/of achtererf .
Medewerking kan worden verleend, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
a. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet 0 of minimaal 1 meter bedragen;
b. De afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet minimaal 1 meter zijn.
c. De goothoogte mag maximaal 3,25 bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.
d. Ten aanzien van het maximale bebouwd oppervlak voor bouwwerken gelden de volgende eisen:
1. In het buitengebied geldt de wettelijke beperking van 150 m2.

2. Het totaal bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dat op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 jo. artikel 4 Bijlage II Bor wordt verleend is niet groter dan 275 m2 (binnen de bebouwde kom) én er wordt voldaan aan het in onderstaande tabel genoemde maximale bebouwingspercentage.

Type woning	Oppervlakte zij- en achtererf	Max. bebouwingspercentage van het zij- en achtererf
Tussenwoning	-	50%
Hoekwoning in rij	-	50%
2/1 kap woning	-	50%
Vrijstaande woning	<400 m2	40%
	>400 m2	35%

Toelichting:
In artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor is bepaald dat medewerking kan worden verleend aan bi j behorende bouwwerken. Aan bouwwerken binnen de bebouwde kom stelt dit artikel geen beperkingen. Buiten de bebouwde kom geldt de eis dat het bouwwerk niet groter mag zijn dan 150 m2 en niet hoger dan 5 meter. Indien de gemeente medewerking wil verl e nen aan grotere bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom, dan zal de zwaa r dere procedure van het projectbesluit moeten worden doorlopen. Deze regels zijn deels overgenomen uit het Ontheffingenbeleid ex art. 3.23 Wro. In dit beleid waren naast het maximale bebouwingspercentage verdergaande beperkingen opgenomen. Op basis van het nieuwe beleid mag een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht.
De op grond van deze regels op te richten gebouwen mogen ook in gebruik genomen worden voor mantelzorg. Het Bor voorziet in een regeling voor mantelzorg in bijbehore n de bouwwerken. Deze r e geling is met nadruk niet van overeenkomstige toepassing voor het oprichten van nieuwe hoofdgebouwen. Nieuwe zelfstandige woningen (hoofdgebo u wen) kunnen op basis van d e ze regeling niet worden opgericht.

I II U itbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning en overige uitbreidingen.
Hiervoor zijn geen afzonderlijke beleidsregels opgesteld. In principe wordt aangesloten bij de regels voor bijbehorende gebouwen bij woningen. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat medewerking wordt verleend tenzij blijkt dat er vanuit de overige wet- en regelgeving op het gebied van stedenbouw, welstand, verkeer of milieu onoverkomelijke bezwaren zijn.

T oelichting
In het Bor wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijbehorende bouwwerken bij woni n gen en bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen. Daarom wordt in principe aa n gesloten bij de regels die gelden voor woningen. Wel is het bij deze categorie van g e bouwen relevant om naar de welstands- en milieuaspecten te kijken. Indien hier bele m meringen worden geconstateerd, dan zal de afwijking worden geweigerd.
Ten behoeve van het realiseren van andersoortige uitbreidingen, welke niet hiervoor zijn genoemd, zoals de uitbreiding van een woning met een complete verdieping, zijn geen beleidsregels vastgesteld. Dit vanwege de verscheidenheid aan type woningen en ruimt e lijke situaties. Per verzoek zal een afweging worden gemaakt.
Ook is het in sommige g e vallen wenselijk af te wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de maximale goot- en/of bouwhoogte of de minimale afstandseis tot aan de voo r gevelrooilijn. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld de reeds aanwezige/bestaande bebo u wing, in het verleden vergunde situaties, de grootte van een perceel, de afstand tot aan de openbare weg, maar bijvoorbeeld ook het levensloopbestendig (kunnen) maken van woningen. Per ve r zoek zal een afweging worden gemaakt.

Tekst artikel 4 lid 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt vo l daan aan de volgende eisen:
a. niet hoger dan 5 m, en
b. de o ppervlakte niet meer dan 50 m².

Hiertoe zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat medewerking wordt verleend tenzij blijkt dat er op het gebied van stedenbouw, welstand, verkeer of milieu onoverkomelijke bezwaren zijn.

Toelichting
De opgenomen bepalingen in het Bor zijn ruimer dan de in de bestemmings plannen o p g enomen mogelijkhe den om via een omgevingsvergunning af te wijken van het beste m mingsplan. Het is

echter denkbaar dat in uitzonderingsgevallen een ruimere bouwmog e lijkheid noodzakelijk is voor dergelijke voorzieningen. Per geval zal een afweging worden gemaakt.

Tekst artikel 4 lid 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt vo l daan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

I niet-overdekt privé-zwembad
Zwembaden zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a.de regels met betrekking tot situering en afmetingen van bijgebouwen, zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan zijn eveneens van toepassing op zwembaden;

Toelichting
Deze regel geldt zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

II steigers en vlo n ders
Steigers en/of vlonders zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. steigers en/of vlonders mogen alleen aansluitend op het eigen perceel bij een woning worden gerealiseerd,
b. er mag geen sprake zijn van commercieel gebruik, en
c. de waterbeheerder dient schriftelijke toestemming te hebben gegeven door het verlenen van een vergunning of door het accepteren van een melding.

Toelichting
Eerder was het beleid met betrekking tot het oprichten van steigers geregeld in het 'Ste i gerbeleid Binnenmaas' d.d. 03/04/2006. Dit beleid dateer de van voor de samenvoeging van de (voormalige) gemeenten Binnenmaas en ' s-Gravendeel . Dit beleid is achterhaald ten opzichte van de regelgeving van Waterschap Hollandse Delta . Het waterschap wil met de gestelde regels het plaatsen va n steigers in en nabij oppervlaktewaterlichamen ee n voudig reguleren. Per 1 januari 2010 zijn de " Algemene regels voor het watersy s teem en de wegen " van het waterschap in werking. Indien voldaan wordt aan de in deze regels opgenomen eisen, is het niet nodig om bij het waterschap een vergunning aan te vr a ge n, maar kan er worden volstaan met een melding. Voor overige steigers en vlonders moet een vergunning worden aangevraagd.
Planologische medewerking wordt verleend indien het gaat om particuliere steigers bij woningen, die geen commerciële functie hebben en waarmee het waterschap a k koord is gegaan. Voor steigers die niet aan deze eisen voldoen zal , in overleg met het wate r schap, een afzonderlijke afweging worden gemaakt.

I II bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen
In principe wordt er geen medewerking verleend aan reclame-uitingen tenzij de reclame-uiting voldoet aan de voorwaarden, die hiertoe zijn gesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de gemeentelijke welstandsnota en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting
Bij dit onderdeel geldt het "nee, tenzij" principe. Gelet op de verscheidenheid in recl a me-uitingen (bord, spandoek etc.) als ook het doel ervan (ten behoeve van commerc i ële of maatschappelijke doelein den etc.) is het onmogelijk om vooraf aan te geven in welke gevallen medewerking wordt verleend. Afwijken van het bestemmingsplan zal alleen plaatsvinden indien de reclame-uiting voldoet aan de voorwaarden, die hiertoe zijn g e steld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) , de gemeentelijke welstandsnota en er sprake is van een goede ruimtelijke ordenin g. Dit zal per geval beoordeeld (mo e ten) worden.

I V kleinschalige windturbines en windmolens
Kleinschalige windturbines en windmolens zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. buiten de bebouwde kom in gebieden met agrarische waarde en landschappelijke waarde en dan bij voorkeur bij benzinestations, (verkeers)knooppunten, bedrijventerreinen, recreatieterreinen en binnen agrarische bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven;
b. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en bij maatschappelijke voorzieningen, die niet direct grenzen aan woonbebouwing;
c. bij solitaire woonbebouwing in het buitengebied;
d. met een maximale hoogte van 15 meter boven maaiveld;
e. bij de plaatsing en hoogtebepaling dient rekening gehouden te worden met:

- een goede ruimtelijke inpassing;
- het bewaren van voldoende afstand tot de (openbare) weg ter voorkoming van ongevallen als gevolg van een defect aan de turbine, dan wel de veiligheid van derden in het algemeen;
- het optreden van slagschaduw;

f. de windturbine/windmolen dient functioneel verbonden te zijn aan het gebouw (de opgewekte energie mag het verbruik van het gebouw niet overtreffen) of de bestemming van de locatie waar de windturbine/windmolen wordt geplaatst (de plaatsing dient niet primair de commerciële levering van energie aan derden);
De windturbine voldoet aan de geldende milieuregelgeving.
g. de windturbine/windmolen dient waar mogelijk gekoppeld te worden aan andere technische voorzieningen, zoals GSM of UMTS antennes.

Toelichting
Deze beleids regels zijn overgenomen uit de 'Beleidsnotit ie kleine windturbines', welke in regionaal verband is opgesteld en waartoe op 27 januari 2011 in het Portefeuillehouder s overleg Ruimte is besloten .
In dit beleid was de bepaling opgenomen dat de windturbine functioneel verbonden moet zijn met het hoofdgebouw en dat de opgewekte energie het gebruik van dat gebouw niet mag overtreffen.

V overige bouwwerken , geen gebouwen zijnde
Hiertoe zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt.
Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat medewerking wordt verleend tenzij blijkt dat er op grond van de overige wet- en regelgeving ten aanzien van stedebouw, welstand, verkeer of milieu onoverkomelijke bezwaren zijn.

Toelichting
Ten behoeve van het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (JOP, vlaggenmasten) welke niet hier voor zijn genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Dit vanwege de verscheidenheid aan bouwwerken en situaties . Per verzoek zal een afweging worden gemaakt.

Tekst artikel 4 lid 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw , de uitbreiding van een bou w werk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

I dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding
Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw is toegestaan, mits deze voldoet aan de gemeentelijke welstandsnota dan wel is voorzien van een positief welstandsadvies.

Toelichti ng
Dit is conform de eerdere ruimtelijke beleidsregels, waarbij is aangesloten bij de g e meentelijke w elstandsnota.

II dakterrassen
Dakterrassen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
b. een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toestaan;
c. een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;
d. een dakterras dient te worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw of op een bouwkundig gezien ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw;
e. een dakterras dient bereikbaar te zijn via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
f. een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk conform de bepalingen van het Bouwbesluit;
g. als een dakterras minder dan 2 meter uit de erfgrens is gelegen en uitzicht geeft op een naburig erf, is schriftelijke toestemming noodzakelijk van de eigenaar van dit erf. Zonder toestemming is ingevolge artikel 50, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek een dakterras dat uitzicht geeft op een naburig erf niet geoorloofd.

Ten behoeve van het realiseren van dakterrassen bij niet-woonfuncties zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt.

Toelichting
Dit is conform de eerdere ruimtelijke beleidsregels.

I I uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard
Per geval zal een afweging worden gemaakt. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat medewerking wordt verleend tenzij blijkt dat er op het gebied van stedenbouw, welstand, verkeer of milieu onoverkomelijke bezwaren zijn.
Toelichting
In de vigerende bestemmingsplannen voor zowel de kernen als ook het landelijk gebied is reeds bepaald dat: 'Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wo r den ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieri n gen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, ba l kons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgre n zen niet meer dan 1 m bedraagt.' Indien de overschrijding van de bouwgrenzen met meer dan 1 meter wordt overschreden, dan zal per geval een afweging worden g e maakt. Omdat het hier om ondergeschikte bouwdelen gaat, zal de medewerking alleen worden geweigerd indien er zwaarwegende argumenten zijn (stedenbouw , welstand, ve r keer en milieu).

IV voorzieningen gericht op isolatie van een gebouw
Hieraan wordt medewerking verleend, tenzij er sprake is van een (gemeentelijk) monument en/of strijd met de redelijke eisen van welstand.
Toelichting
Door isolatiemaatregelen kan de bouwhoogte van een dak veranderen. In principe is dit acceptabel, tenzij er sprake is van een (gemeentelijk) monument. Indien noodzakelijk kan ook bij overige gebouwen een welstandsadvies worden ingewonnen.
Tekst artikel 4 lid 5 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.
Antenne-installaties zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de benodigde oppervlakte, die nodig is voor de plaatsing van een antenne-installatie met bijbehorende apparatuur en installaties (incl. hekwerk), mag niet meer bedragen dan 50 m^2 tenzij kan worden aangetoond dat het noodzakelijk is om een grotere oppervlakte in gebruik te nemen.
b. de plaatsing van de antenne-installatie dient noodzakelijk te zijn in verband met de beoogde landelijke dekking van het netwerk voor mobiele telecommunicatie;
c. de plaatsing van een zendmast is niet toegestaan bij monumenten of karakteristieke bebouwing;
d. de afstand tot leidingen, die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen, bedraagt minimaal 45 meter;
e. maximaal één antenne-installatie per erf.

Toelichting
Deze beleidsregels zijn conform de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van zen d masten in het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Zendmasten in de bestemmingsplannen voor de dorpen zijn binnen de bestemming 'Groen' reeds bij recht toegestaan tot 38 meter.

Tekst artikel 4 lid 6 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.
Medewerking wordt verleend tenzij er zwaarwegende argumenten zijn op het gebied van stedenbouw, welstand, milieu of verkeer op basis waarvan de medewerking moet worden geweigerd.

Toelichting
Bij deze categorie gevallen geldt het "Ja, tenzij.."principe.

Tekst artikel 4 lid 7 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsb e sluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven b e werkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.
Medewerking wordt verleend tenzij er zwaarwegende argumenten zijn op het gebied van stedenbouw, welstand, milieu of verkeer op basis waarvan de medewerking moet worden geweigerd.
Toelichting
Bij deze categorie gevallen geldt het "Ja, tenzij.." principe.

Tekst artikel 4 lid 8 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.
Medewerking wordt verleend tenzij er zwaarwegende argumenten zijn op het gebied van stedenbouw, welstand, milieu of verkeer op basis waarvan de medewerking moet worden geweigerd.

Toelichting
Omdat het gaat om niet-ingrijpende gevallen, geldt het "Ja, tenzij.." princ i pe.

Tekst artikel 4 lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht
Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft ee n logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoels of andere categorieën van vreemdelingen.

I B ed & b reakfast binnen de bebouwde kom
Het gebruiken van een bijgebouw bij een woning of een deel van het hoofdgebouw ten behoeve van bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. er sprake is van maximaal 7 kamers voor in totaal maximaal 10 personen;
b. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving.
c. de bed & breakfast is ten opzichte van de woonfunctie ondergeschikt.

Toelichting
In dit artikel wordt bepaald dat het college kan besluiten om medewerking te verlenen aan de gebruikswijziging van bouwwerken en het bij die bouwwerken behorende terrein. In afwijking van het voorgaande recht geldt er geen maximum meer. Voor gebouwen en bouwwerken buiten de bebouwde kom geldt wel de aanvulling dat de gebruikswij zigi n gen alleen mogen worden gebruikt voor logiesfuncties voor werknemers (bijvoo r beeld door een slaapmogelijkheid in een boerenschuur te maken) of voor de opvang van asielzo e kers of andere categorieën van vreemdelingen.
Op grond van het voorliggende beleid kan dus alleen medewerking worden verleend aan bed & breakfast binnen de bebouwde kom. Bed & breakfast buiten de bebouwde kom is al mogelijk gemaakt in het bestemmingsp lan Landelijk Gebied. Indien niet aan die bep a lingen wordt voldaan en het toch wenselijk is om medewerking te verlenen, moet de zwaarde re afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a on der 3 Wabo worden doorlopen.
Met een mogelijkheid tot het creëren van een b ed & b reakfast wordt tegemoet ge komen aan een toenemende vraag. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat voldaan wordt aan de wettelijke regels , die gelden voor he t explo i teren van een b ed & b r e akfast . Ruimtelijk gezien zien wij geen bezwaren tegen dergelijke activite i ten mits de activiteiten niet leiden tot onevenredige overlast, bijvoorbeeld in de vorm van parkeren. Het gebruik als bed & breakfast bl ijft functioneel onderschikt aan de woning bestemming . In het geactualiseerde bestemmingsplan voor het landelijk gebied is de mog e lijkheid tot het creëren van een b ed & b reakfast bij recht opgenomen. In de geactualiseerde bestemmingsplannen voor de dorpen ontbrak deze regel. Om die reden is voor de dorpen aangesloten op de mog e lijkheden , die reeds bestaan in het landelijk gebied met daarbij de aanvullende voo r waarde dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein een vereiste is op het m o ment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omg e ving . Tevens is hierbij qua omvang/ grootte aangesloten bij de 'Beleidsregels Verblijfsrecreatie Hoe k sche Waard'.

II A an huis verbonden beroepen / bedrijven zowel binnen als buiten de b e bouwde kom
Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m^2;
b. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving;
c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen/bedrijven;
d. het beroep/bedrijf wordt door de bewoner(s) van de betreffende woning zelf uitgeoefend. Het is toegestaan om één ondersteunend personeelslid aanwezig te hebben.
e. Kantoor ten behoeve van webwinkels is wel toegestaan maar er mag geen gelegenheid worden geboden tot het afhalen van goederen.

Toelichting
Deze beleidsregels zijn één op één overgenomen uit de geactualiseerde bestemming s plannen voor de dorpen met daarbij twee aanvulling en . Dat hiertoe tevens onder wordt verstaan het hebben en houden van een kantoor ten behoeve van een web winkel. Dit in verband met een sterke toename van bedrijfsmatige activiteiten via internet. Verkoop of uitstalling ter plaatse (toonzaal) is n iet toegestaan, daar dit op grond van de jurisprude n tie valt onder de noemer 'detailhandel'. Ook is toegevoegd dat

het beroep/bedrijf uitslu i tend dient te worden uitgeoefend door de bewone r(s) van de betreffende woning zelf, maar dat het mogelijk is om één ondersteunend personeelslid aanwezig te hebben. Deze voorwaarde is reeds af te leiden uit de bestaande regelgeving in relatie tot uitleg van de begripsbepalingen, echter leidt dit regelmatig tot onduidelijkheid. Deze toevoeging is daarom opgenomen ter verduidelijking van de bestaande rege l geving.

III T heetuinen

De definitie van een theetuin luidt als volgt: "Een theetuin is een locatie waar hoofdzakelijk niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse worden verstrekt in samenhang met kleinschalige dagrecreatie, met dien verstande dat reguliere horeca, hieronder inbegrepen exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan."

Theetuinen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte, die voor de theetuin wordt gebruikt, maximaal 50 m^2 bedraagt;
b. er geen onevenredige overlast ontstaat op het gebied van parkeren en geluid;

<u>Toelichting</u>

Vanuit de regionale 'Visie recreatie & toerisme Hoeksche Waard' en de 'Visie verblijfsr e creatie Hoeksche Waard' willen wij met de regiogemeenten recreatie en toerisme stim u leren. Het toestaan van theetuinen sluit aan bij deze visies. Het gaat hier om kleine aa n vullende horecagelegenheden voor een beperkt aantal personen.
Een theetuin is hoofdzakelijk gericht op de verstrekking van niet alcoholische dranken, maar indien er aan de wettelijke eisen kan worden voldaan, is het mogelijk om een ve r gunning te verstrekken voor het serveren van alcoholische dranken.

I V O verige gebruiksveranderingen

Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt. Daarbij wordt gekeken of sprake is van belemmeringen op het gebied van stedenbouw, welstand, milieu of verkeer.

<u>Toelichting</u>

Hiertoe zijn geen beleidsregels opgenomen. Dit omdat op voorhand niet te bepalen is welke andere functies gewenst zijn. Hierbij valt te denken aan maatschappelijke functies. Per geval zal er een afweging gemaakt moeten worden, waarbij per functieverandering een oordeel dient te worden gevormd over eventuele onevenredige overlast voor de o m geving, parkeerdruk etc.

Tekst artikel 4 lid 10 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning g e stelde eisen;
b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning wordt op grond van het gemeentelijk beleid niet toegestaan.

<u>Toelichting</u>

Door de gemeenteraad is in 2008 het 'Plan van aanpak problematiek campings en z o merhuis jes' vastgesteld. Het gedoogbeleid is naar aanleiding van ontwikkelingen in de jurisprudentie in 2015 geactualiseerd. Op basis van het geldende beleid is het gebru i ken van een recreatiewoning voor permanente bewoning niet legalisee r baar door middel van een vergunning. Uitzonderingen hierop zijn de verleende persoonsgebonden gedoogb e schikkingen. Er worden geen nieuwe persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgeg e ven.

Tekst artikel 4 li d 11 b ijlage II Besluit omgevingsrecht

Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

I T ijdelijk opslagterrein ten behoeve van een bouwplaats

Het gebruiken van gronden voor een tijdelijk opslagterrein ten behoeve van een bouwplaats is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de activiteiten vinden plaats gedurende meer dan 30 dagen achtereen;
b. de activiteiten vinden plaats in de onmiddellijke nabijheid van de bouw-, sloop- of (grootschalige) onderhoudswerkzaamheden en kan niet op het terrein van de werkzaamheden zelf worden gelegen;
c. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ten tijde van de bouwwerkzaamheden;
d. het terrein is voorzien van een deugdelijke afzetting;
e. de activiteiten hebben geen onevenredige invloed op de normale verkeersafwikkeling en veroorzaken geen onevenredige parkeerdruk;
f. er treedt geen onevenredige hinder op voor de (woon)omgeving.

Toelichting
Het is niet altijd mogelijk om op het bouwterrein zelf de opslag van bouwm a terialen te re aliseren. Vooral in een stedelijke omgeving kan de ruimte beperkt zijn. Het is dan we n selijk om een bouwplaats in te richten in de nabijheid van de werkzaamheden.

II T ijdelijke voorziening ten behoeve van bevolkingsonderzoek
Het gebruiken van gronden voor een tijdelijke voorziening ten behoeve van bevolkingsonderzoek of een onderzoek van soortgelijke strekking is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de activiteiten vinden plaatsen gedurende maximaal een half jaar;
b. de rechthebbende van het betrokken perceel heeft vooraf toestemming gegeven;
c. de activiteiten hebben geen onevenredige invloed op de normale verkeersafwikkeling en veroorzaken geen onevenredige parkeerdruk;
d. er treedt geen onevenredige hinder op voor de (woon)omgeving.

III Tijdelijke woonruimte
Het realiseren van een tijdelijke woonruimte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. woonruimte mag uitsluitend worden geplaatst ten behoeve van nieuwbouw of verbouwing van de bestaande hoofdwoning, gelegen op hetzelfde perceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;
b. de eigen woning is gedurende de bouw niet geschikt voor bewoning;
c. de woonruimte moet zodanig gelegen zijn, dat deze niet leidt tot een aantasting van privacy van omwonenden;
d. de woonruimte mag pas geplaatst worden op het moment dat de voor de verbouw of nieuwbouw van de hoofdwoning verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is;
e. er dient aannemelijk te worden gemaakt voor welke periode een tijdelijke woonruimte noodzakelijk is;
f. de vergunning wordt verleend voor de aangevraagde periode, met een maximum van drie jaar;
g. binnen één maand na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder van de gemeente moet de tijdelijke woonruimte worden verwijderd;
h. deze afwijking is niet mogelijk bij grootschalige inbreidingslocaties.
i. De woonruimte moet minimaal voldoen aan de eisen voor tijdelijke bouw uit het Bouwbesluit.
j. De onderdelen a, b, d en f zijn niet van toepassing indien de tijdelijke woonruimte wordt gebruikt voor mantelzorg.

Toelichting
Doordat de tijdelijke woonunits nu onder de reikwijdte van de kruimelgevallen zijn k o men te vallen (en daarmee onder de reguliere procedure), is het wenselijk om hiertoe aparte beleidsregels op te stellen. Dit omdat dergelijke verzoeken regelmatig voorkomen.
Ingeval er tijdelijke woonruimte moet worden geplaatst, bijvoorbeeld ten behoeve van een verbouwing of sloop/ nieuwbouw van een woning, kan dit vaak op hetzelfde te r rein/perceel. De nieuw te bouwen of de te verbouwen woning wordt dan aangemerkt als hoofdgebouw en de tijdelijke woonruimte als bijbehorend bouwwerk. De termijn, die b e nodigd is voor het verbouwen of nieuw bouwen van een woning ligt doorgaans tussen de 1 tot 3 jaar maximaal. Wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn, wordt de tijdelijke woonruimte weer verwijderd. Bij inbreidingslocaties waar meerdere woningen worden gebouwd (woonwijk), is het niet wenselijk om tijdelijke woningen op te richten.
Het plaatsen van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg is mogelijk. In dat geval hoeft niet voldaan te worden aan de onderdelen a, b, d en f.

IV Tijdelijke (nood)voorziening
Het realiseren van een tijdelijke (nood)voorziening is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de (nood)voorziening is/wordt geplaats gedurende een bouw-, sloop-, onderhouds- of gebruiksperiode of verhuizing ten behoeve van detailhandel, de dienstverlening of een medische of maatschappelijke functie,

b. de bereikbaarheid voor hulpdiensten is gewaarborgd,
c. de activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en veroorzaken geen onevenredige parkeerdruk,
d. er treedt geen onevenredige hinder op voor de (woon)omgeving,
e. de tijdelijke (nood)voorziening mag pas geplaatst worden op het moment dat voor de verbouw of nieuwbouw van de nieuwe voorziening verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is,
f. er dient aannemelijk te worden gemaakt voor welke periode een tijdelijke (nood)voorziening noodzakelijk is,
g. de vergunning wordt verleend voor de aangevraagde periode, met een maximum van drie jaar,
h. binnen één maand na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder van de gemeente moet de tijdelijke (nood)voorziening zijn verwijderd.

Toelichting
Deze beleidsregels zijn bedoeld ter overbrugging van een periode bij bijvoorbeeld ve r bouw of nieuwbouw van winkels, scholen etc. Wanneer de bouwwerkzaamheden of ve r huizing gereed is, worden de voorzieningen weer verwijderd.

V E venementen
Hiertoe zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt.

Toelichting
Uitgangspunt is het vastgestelde regionale evenementenbeleid uit 2013. Indien een ev e nement op basis van dit beleid mogelijk is, zal er in indien nodig ook worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het evenementenbeleid is dus leidend. D e ruimtelijke overw e gingen zijn ondergeschikt aan de afwegingen die worden gemaakt ten aanzien van ope n bare orde en veiligheid. In voorkomende gevallen zal wel een onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidsbelasting ter plaatse. Per geval zal worden beoordeeld of de g e luidsbelasting op de gevel van nabijgelegen gevoelige bestemmingen aanvaardbaar is. De aard van de geluidsbelasting en de duur kunnen bij die beoordeling een rol spelen. Op basis van de jurisprudentie worden alleen evenementen die kortdurend zijn (incl u sief op en afbouwen korter dan 24 uur) niet als planologisch relevant beschouwd. In die g e vallen wordt er niet getoetst aan het bestemmingsplan.

VI Seizoensgebonden standplaatsen
Vergunningen voor seizoensgebonden standplaatsen worden verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. Maximaal 2 vergunningen per locatie per jaar,
b. vergunningen worden voor maximaal twee maanden verleend,
c. de standplaats bevindt zich in de directe nabijheid van volwaardige en positief bestemde detailhandel,
d. er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeers- of parkeersituatie ter plaatse.

Toelichting
In het Standplaatsenbeleid is gee n beleid opgenomen voor seizoensgebonden standplaa t sen. Bij seizoens gebonden stand plaatsen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan oliebo l len en kerstbomen. De vigerende bestemmingsplannen staan over het algemeen het vergu n nen van se i zoensgebonden standplaatsen niet in de weg. In bepaalde gevallen kan er sprake zijn van strijd met het bestemmingsplan. In dat geval kan medewerking worden verleend indien wordt vo l daan aan de onder 1 tot en met 4 genoemde voorwaarden.
Onder “locatie” wordt het omsluitend terrein van een (cluster van) panden waaraan de hoofdbestemming detail handel is toegekend.

VII Overige tijdelijk e gebruik sveranderingen
Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt. Daarbij wordt gekeken of sprake is van belemmeringen op het gebied van stedenbouw, welstand, milieu of verkeer.
Toelichting
Hiertoe zijn geen beleidsregels opgenomen. Dit omdat op voorhand niet te b e palen is welke andere functies gewenst zijn. Hierbij valt te denken aan maa t schappelijke functies. Per geval zal er een afweging gemaakt moeten worden, waarbij per functieverandering een oordeel dient te worden gevormd over eventuele onevenredige overlast voor de o m g eving, parkeerdruk etc.

3. ALGEMENE REGELS EN SLOTBEPALINGEN
3.1**algemene regels en randvoorwaarden**

a. Alle overige bepalingen van de Wabo en het Bor, zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist, zijn onverkort van kracht.
b. Bij toepassing van deze beleidsregels moet rekening worden gehouden met het rijks- en provinciaal beleid en met andere beleidsvelden, zoals welstand-, milieu en volkshuisvesting.
c. Afwijking ingevolge deze beleidsregels kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de woonsituatie;
   - de verkeersveiligheid (o.a. een onevenredige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte);
     Voor de parkeernormen en –berekeningen wordt gebruik gemaakt van het handboek Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV) van de CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   - het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige samenhang.

Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als de bebouwingskarakteristiek wordt aangetast en/of de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast.

3.2 planschade

In hoofdstuk 6 van de Wro is een planschaderegeling op genomen. Ook als het planologische regime wijzigt door een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan schade ontstaan. Omliggende percelen kunnen minder waard worden door bijvoorbeeld een afname van het woongenot. Eigenaren van omliggende percelen kunnen bij de gemeente een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in de schade.
Onder de Wro komt een deel van de schade in aanmerking voor vergoeding. De wetgever gaat er vanuit, dat een deel van de schade valt onder het normaal maatschappelijk risico. In artikel 6.2 Wro is bij indirecte planschade een forfaitair normaal maatschappelijk risico opgenomen van 2% van de waarde van een onroerende zaak of van het gederfde inkomen. Dit deel van de schade blijft voor rekening van de benadeelde en komt niet in aanmerking voor vergoeding.
Voordat de gemeente een omgevingsvergunning verleent voor planologisch strijdig gebruik, sluit zij een zogenaamde verhaalsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht de aanvrager van een dergelijke omgevingsvergunning zich om eventueel te ontstane schade aan de gemeente te vergoeden. Een getekende verhaalsovereenkomst is daarom een voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.3 hardheidsclausule

Een strikte toepassing van de beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden onevenredige gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In dergelijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd van de beleidsregels afwijken met dien verstande dat aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is sprake van een bijzondere omstandigheid;
- er bestaan geen redelijke alternatieven om het plan te realiseren;
- het niet verlenen van medewerking leidt tot onevenredig nadeel voor de betrokkene(n);
- de ruimtelijke consequenties van de planvorming beperkt blijven;
- van de planvorming geen (ongewenste) precedentwerking uit gaat.

3.4 inwerkingtreding

Deze beleidsregels vervangen het "ontheffingenbeleid ex art. 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening" en treden in werking op de dag na bekendmaking, zijnde 13 februari 2016.

3.5 overgangsbepalingen

Voor aanvragen omgevingsvergunningen, welke voor inwerkingtreding van deze beleidsregels zijn ingediend, echter die ook zijn aan te merken als een verzoek tot buitenplanse afwijking als bedoeld artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor, treden deze beleidsregels met terugwerkende kracht in werking.

3.6 citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als **"Afwijkingenbeleid gemeente Binnenmaas 2016"**.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Binnenmaas d.d. 9 februari 2016.

de secretaris, de burgemeester,

mr. R.P.B.M. Brekelmans mr. drs. A.J. Borgdorff